

EL IMPACTO DE LAS INVERSIONES EN FINCA RAIZ EN COLOMBIA

Por: Eduardo A. Lara López



Cualquier elemento que se le aplique a un predio, tiene un impacto en el precio de mediano y en muchos casos de largo plazo.

etc.), o como consecuencia del entorno, (cambios en la situación económica, política, etc.), tiene un impacto en el precio de mediano y en muchos casos de largo plazo. Debido a que este tipo de inversiones no son de alta liquidez, los precios cambian lentamente, lo cual contribuye a su estabilidad. Además, con el correr del tiempo el desarrollo de las ciudades, hace que los cambios descendentes sean cada vez menores puesto

Tomando en consideración que la inversión en finca raíz es la mas noble, en términos de seguridad, solidez y estabilidad, se vuelve fundamental entender el impacto tributario que implican las políticas fiscales distritales y nacionales sobre este tipo de inversiones.

Es importante anotar que cualquier elemento que se le aplique a un predio, ya sea por vía normativa, (índice de construcción, valorización, predial, etc.), por vía material, (mejoramiento de infraestructura, mejoras al predio,



Todos los impuestos descritos tienen una incidencia directa en el precio por metro cuadrado de la finca raíz

que la oferta de tierra es cada vez mas reducida y la demanda aumenta al paso del crecimiento de la población.

Por lo anterior, las ciudades aumentan los valores catastrales de los predios para mantener la base del cobro del impuesto predial actualizada. Adicionalmente, si una ciudad mejora su infraestructura, es necesario buscar nuevas fuentes de financiación de dicha infraestructura, lo cual lleva a la modificación de la tarifa de impuestos que la ciudad cobra como impuesto predial.



Lo que llama la atención de esta reforma tributaria es que genera cobro de varios impuestos sobre el mismo hecho económico.

En el plano nacional, los gobiernos también buscan aprovechar los ciclos económicos y en el caso colombiano, aparecen las reformas tributarias. Lo que llama la atención de esta reforma tributaria es que genera cobro de varios impuestos sobre el mismo hecho económico. Para mayor claridad, si una persona se gana un peso, el gobierno cobra por ese peso. Si esa persona ahorra ese peso e incrementa su patrimonio, ese incremento se vuelve una fuente de ingreso interminable para el gobierno, independientemente de lo productivo que sea dicho incremento. Además del cobro por el patrimonio, ese peso también paga por la diferencia que representa entre el patrimonio de su dueño y el patrimonio que el gobierno considera es riqueza. A lo anterior, le debemos sumar la sobretasa que el gobierno introdujo en esta reforma tributaria.



Todos los impuestos descritos tienen una incidencia directa en el precio por metro cuadrado de la finca raíz. Si estamos en un ciclo económico ascendente, todos estos impuestos, que contribuyen al costo de tener esta clase de inversiones, se le transfieren al usuario, ya sea arrendatario o dueño. Si el ciclo económico es descendente, el inversionista tiene que absorber estos costos.

No obstante lo anterior, si hacemos un paralelo entre una inversión en activos financieros tales como CDTs, bonos o letras de cambio, y un inmueble, podemos apreciar que los inmuebles se defienden mejor contra los impuestos y la inflación. Esto debido a que el capital, en las inversiones en inmuebles contienen implícita una valorización que tarde o temprano se da.

En el caso de una ciudad como Bogotá que crece al 7% por año, la demanda siempre estará insatisfecha. Aun cuando se presente una corrección de mercado puntual, los inmuebles y predios deberían mantener una valorización ascendente. Estamos asumiendo que este tipo de inversión se hace con miras a consolidar un capital que genere renta. Esta clase de evaluación no se puede hacer si el objeto de la inversión es la especulación.

En línea con la explicación anterior, tomamos como ejemplo una inversión cualquiera de quinientos millones de pesos (\$500,000,000), lo cual arroja el siguiente resultado:

Monto de Inversión	Ingresos Año	Riqueza	CREE	Renta
\$500,000,000	\$21,700,000	\$1,000,000	\$173,600	\$5,425,000

Entonces deducimos los ingresos menos los impuestos y nos da el siguiente valor:

Ingresos	\$ 21,700,000
Riqueza	- \$1,000,000
Renta	- \$5,425,000
CREE	- \$173,600
Valor Final	\$ 15,101,400

La rentabilidad real sobre una inversión de quinientos millones (\$500,000,000), asumiendo una tasa de 4,34, igual a la tasa promedio de depósito a término DTF para el año 2014, es de:

$$\frac{\$15,101,400}{\$500,000,000} = 3,02\%$$

Si a eso le restamos la inflación, que para el año 2014 fue del 3,66%, quedamos con una tasa real de rendimiento del $3,02\% - 3,66\% = -0,64\%$.

Si esa inversión la hacemos en una inmueble por el mismo valor a la tasa promedio de arrendamiento del 6% anual los cálculos son los siguientes:

Monto de Inversión	Ingresos Año	Riqueza	CREE	Renta	Imp. Predial
\$500,000,000	\$30,000,000	\$1,000,000	\$240,000	\$7,250,000	\$4,750,000

Impuestos Industria y Comercio	Gastos de Mantenimiento
\$289,800	\$1,000,000

Le restamos a los ingresos los gastos:

Ingresos	\$30,000,000
Mantenimiento	-\$1,000,000
Ingreso neto	\$29,000,000
Renta sobre Ingreso Neto	-\$7,250,000
Predial	-\$4,750,000
Riqueza	-\$1,000,000
CREE	-\$240,000
Industria y Comercio	-\$289,800
Valor Final	\$15,470,200

La rentabilidad después de deducciones sobre la inversión es de:

$$\frac{\$15,470,200}{\$500,000,000} = 3,09\%$$

Adicional a esta rentabilidad se le suma la valorización del inmueble la cual protege la inversión contra la inflación. Además se debe tener en cuenta que los ingresos aumentan a la tasa que el contrato de arrendamiento tenga prevista.

En conclusión, el impacto de la carga tributaria en el caso de la inversión en activos financieros será aproximadamente del 1,32% y el impacto de la inflación será del 3,64%.

En el caso de la inversión en finca raíz, el impacto de la carga tributaria será del 2,91% y el impacto de la inflación será mínimo puesto que los ingresos están atados a este indicador. No obstante, el arrendador de un inmueble debe estar muy atento a los cambios en valor catastral y comercial para mantener la tarifa de arriendo en el valor adecuado y su tasa de retorno en un nivel satisfactorio. ●

